

CERTYFIKAT ENERGETYCZNY POMOCNY W OSZCZĘDZANIU ENERGII

Wraz ze wzrostem gospodarczym wzrasta zużycie energii. Wzrost zużycia przy przestarzałych liniach przesyłowych spowoduje, że będzie brakować energii. Inwestycje w energetykę są bardzo drogie a ich realizacja rozłożona jest na lata. Często zmieniające się prawo w Polsce, liczne bariery prawne i administracyjne utrudniają rozwój energetyki i wolnego rynku. Dodatkowo na cenę energii nakłada się światowy wzrost cen nośników energii podyktowany po pierwsze wzrostem kosztów ich produkcji, a po drugie względami politycznymi, czego ostatnio doświadczyliśmy podczas kryzysu gazowego. Kolejnym obciążeniem kosztowym zakładów dystrybucyjnych będą z całą pewnością wynagrodzenia wypłacane właścicielom nieruchomości z tytułu ustanowienia służebności infrastruktury technicznej (w związku z art. 49 oraz 305 k.c.).

Niejednokrotnie roszczenie o wynagrodzenie za ustanowienie służebności powiększane będzie o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie 10 lat wstecz, co czyni sytuację bardziej dramatyczną.

Zatem w najbliższym czasie nie możemy się spodziewać stagnacji cen zarówno paliw jak i energii. Tanio już nie będzie !!!! Wręcz przeciwnie - czekają nas dalsze podwyżki i dlatego bardzo ważne staje się jej oszczędzanie. Efektywności energetycznej można się nauczyć. Wokół instytucji związanych z rynkiem energii (KAPE - Krajowa Agencja Poszanowania Energii) w tym również instytucji około biznesowych powstają zespoły doradców, których wiedza i doświadczenie pozwalają na optymalizację zużycia energii a co za tym idzie kosztów eksploatacji budynków, budowli, instalacji produkcyjnych, maszyn, urządzeń, etc. Niejednokrotnie transfer wiedzy w tym zakresie możliwy jest dzięki środkom unijnym, czego przykładem może być realizacja projektu CHANGE - Inteligentna Energia dla Europy min. przez Regionalną Izbę Handlu i Przemysłu w Bielsku-Białej. Autor artykułu, koordynator lokalny projektu - Adam Wojewodzik jest jednocześnie Konsultantem Izby ds. nieruchomości, członkiem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz kierownikiem szkolenia, jakie realizuje Izba dla osób ubiegających się w Ministerstwie Infrastruktury o uprawnienie do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków (zgodne z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2008 r. Dz.U. nr 17, poz. 104).

Czy certyfikat energetyczny będzie pomocny w oszczędzaniu energii?. Z całą pewnością tak. Taki był główny zamysł dyrektywy europejskiej nr 2002/91/WE która została transponowana na grunt przepisów krajowych ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373).

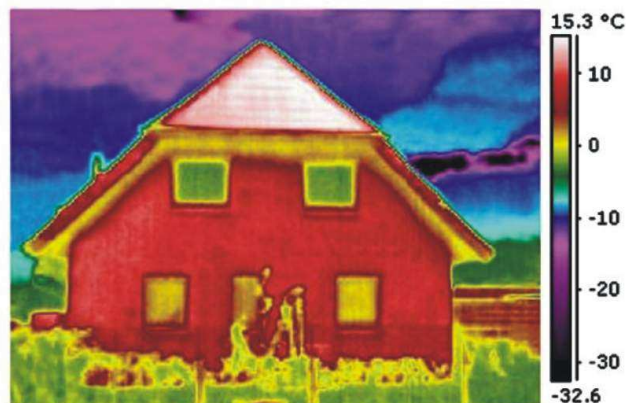
Paszport energetyczny (tak niejednokrotnie nazywa się ten dokument) będzie miarą zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną (EP) czyli energię, która musi być wydobyta u źródła, żeby pokryć zapotrzebowanie na ogrzewanie domu, przygotowanie ciepłej wody użytkowej czy ewentualną wentylację mechaniczną. Wartość ta pokazuje ile faktycznie zużyjemy energii pierwotnej nieodnawialnej (w jednostce kWh/m2rok) aby zaspokoić te potrzeby. Zestawiana jest ona z wartością EP budynku standardowego tak, aby właściciel nieruchomości, bazując na wynikach pracy eksperta sporządzającego świadectwo charakterystyki energetycznej mógł ocenić (tu pozwolę sobie na zaczerpnięcie terminologii z branży motoryzacyjnej) "ile jego budynek pali". Świadomość tych relacji powinna, podobnie jak przy eksploatacji samochodu o dużym zużyciu paliwa, skutkować podjęciem działań przez właściciela zmierzających do obniżenia zużycia a więc i kosztów energii. Samochód się w najgorszym wypadku złomuje - budynek modernizuje. Rośnie zatem świadomość - świadomość energetyczna.

Proces określania wartości zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP) oraz zapotrzebowania na energię końcową (EK) jest procesem wymagający znajomości metodologii zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz. U. Nr 201, poz. 1240).

Nadmienić należy, że wprowadzony do obrotu prawny cytowany powyżej akt prawny ma szereg niedociągnięć i wad (czego skutkiem był list grupy eksperckiej do Premiera RP w sprawie błędów w metodologii z dnia 20 stycznia 2009 r.), które miejmy nadzieję, że zostaną niebawem sprostowane w trybie zmiany rozporządzenia.

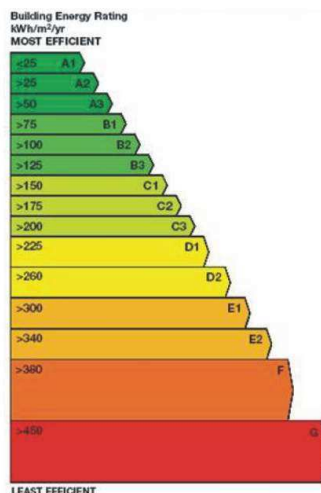
Fakt znajomości rozporządzenia nie stanowi jeszcze o umiejętności sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej. Bez znajomości przynajmniej jednego z kilku programów komputerowych wspomagających proces tworzenia świadectwa - jest to praktycznie nie możliwe. Na rynku znajduje się aktualnie kilka programów usprawniających cały proces, z czego godnym polecenia (przynajmniej dla początkujących) jest program przygotowany przez BuildDesk Polska Sp. z o.o.

Czy ogólnie dostępna wiedza dla kupującego i sprzedającego o zapotrzebowaniu budynku na nieodnawialną energię pierwotną (EP) wpłynie na wartość nieruchomości? Czy dwa budynki o identycznych cechach rynkowych tj. lokalizacja, stan techniczny, standard wykończeń, ect. ale o zgoła różnym zapotrzebowaniu na energię w ciągu roku będą uzyskiwać różne ceny w transakcjach rynkowych? Z całą pewnością tak !!! Ale jeszcze nie teraz. Kwestią sporną pozostaje natomiast procentowy udział tej cechy podczas dokonywania wyboru przez potencjalnych kupujących. Przypuszczam, co wymagać będzie jednak przeprowadzenia dalszych badań, że wartość ta przy obecnych cenach paliw i energii nie powinna przekroczyć 10%.



Osobiście uważam, że wzrost świadomości kupujących i sprzedających będzie wymagał kilku lat funkcjonowania świadectw na rynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej powinno w tym czasie zmienić formę prezentacji wartości współczynnika EP oraz EK. Przypomnę, że według aktualnej metodologii zapotrzebowanie na energię podawane jest na kolorowym wskaźniku, mało czytelnym dla przeciętnego uczestnika rynku.

Moim zdaniem, sposób prezentacji współczynników powinien wykorzystywać dobrze znaną zależność między klasami energetycznymi w sprzęcie AGD (np. chłodziarki, chłodziarko zamrażarki). Przypisanie poszczególnym zakresom klasy od A1 (najmniejsze zużycie) do G (zużycie największe) powinno ułatwić negocjacje między kupującym a sprzedającym, co nie pozostanie bez wpływu na wartościowanie tej cechy podczas wyceny, co znacznie ułatwi szacowanie wartości nieruchomości.



Za treść niniejszej publikacji wyłączną odpowiedzialność ponoszą autorzy i nie koniecznie jest ona odzwierciedleniem Wspólnot Europejskich. Komisja Europejska nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek wykorzystanie zawartej tu informacji.



Intelligent Energy  Europe

mgr inż. Adam Wojewodzik
Koordynator ds. ochrony środowiska
Kierownik projektu "Świadectwa energetyczne"
Koordynator projektu CHANGE Inteligentna energia dla Europy
Regionalna Izba Handlu i Przemysłu
ul. Wzgórze 19, 43-300 Bielsko-Biała
tel. 33 812 64 18
fax 33 822 90 49
awojewodzik@cci.pl
www.cci.pl

